

### Investissements fonciers: la nouvelle expansion

Nolte, Kerstin; Ostermeier, Martin

Veröffentlichungsversion / Published Version

Sammelwerksbeitrag / collection article

Zur Verfügung gestellt in Kooperation mit / provided in cooperation with:

GIGA German Institute of Global and Area Studies

#### Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Nolte, K., & Ostermeier, M. (2016). Investissements fonciers: la nouvelle expansion. In C. Chemnitz, J. Weigelt, D. Bartz, E. Stockmar, P. Mundy, R. Benning, ... F. Girard (Eds.), *L'atlas du sol: faits et chiffres sur la terre, les sols et les champs* (pp. 38-39). Berlin: Heinrich-Böll-Stiftung. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-56069-9>

#### Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer CC BY-SA Lizenz (Namensnennung-Weitergabe unter gleichen Bedingungen) zur Verfügung gestellt. Nähere Auskünfte zu den CC-Lizenzen finden Sie hier: <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/3.0/deed.de>

#### Terms of use:

This document is made available under a CC BY-SA Licence (Attribution-ShareAlike). For more information see: <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/3.0>

# LA NOUVELLE EXPANSION

**Attendu que de nombreux investisseurs s'arrachent les terres agricoles dans le monde entier, il est difficile de savoir qui s'implique dans quelle entreprise et quels pourraient en être les effets sur les populations locales. Une base de données internationale fait la lumière sur cette situation confuse.**

**L**e changement climatique, la croissance démographique, l'évolution des modes de consommation et la demande croissante en énergie issue des sources renouvelables ont des conséquences sur les besoins en terres. La rareté des surfaces agricoles est un problème dans les pays qui enregistrent une augmentation rapide de la population, comme en Éthiopie par exemple. Avec la hausse des prix des terrains, il est impossible pour les futurs agriculteurs en France, en Allemagne et aux États-Unis de louer ou d'acheter. Étant donné que les taux d'intérêt sont en baisse et la demande en produits agricoles en hausse, la valeur des terres devrait continuer à augmenter.

Les principaux investisseurs considèrent désormais la terre comme un atout majeur. Au cours de la dernière décennie, ceux-ci ont acheté ou loué de grandes superficies, notamment dans les pays en voie de développement, principalement destinées à l'agriculture, l'exploitation minière et au tourisme. Les gouvernements se félicitent de l'afflux de liquidités et espèrent qu'elles stimuleront l'économie. Mais ces acquisitions de terres sont sujettes à controverse. Leurs opposants parlent d'un « accaparement des terres ».

Dans certains milieux, il est courant de violemment critiquer la Chine pour ses investissements à hauteur de plusieurs milliards de dollars en Afrique. Cependant l'Arabie Saoudite, l'Afrique du Sud, la Corée du Sud et les États-Unis sont également des acteurs actifs. Les acquisitions importantes de terres dans les pays comptant de nombreux petits agriculteurs provoquent des différends entre petits exploitants et

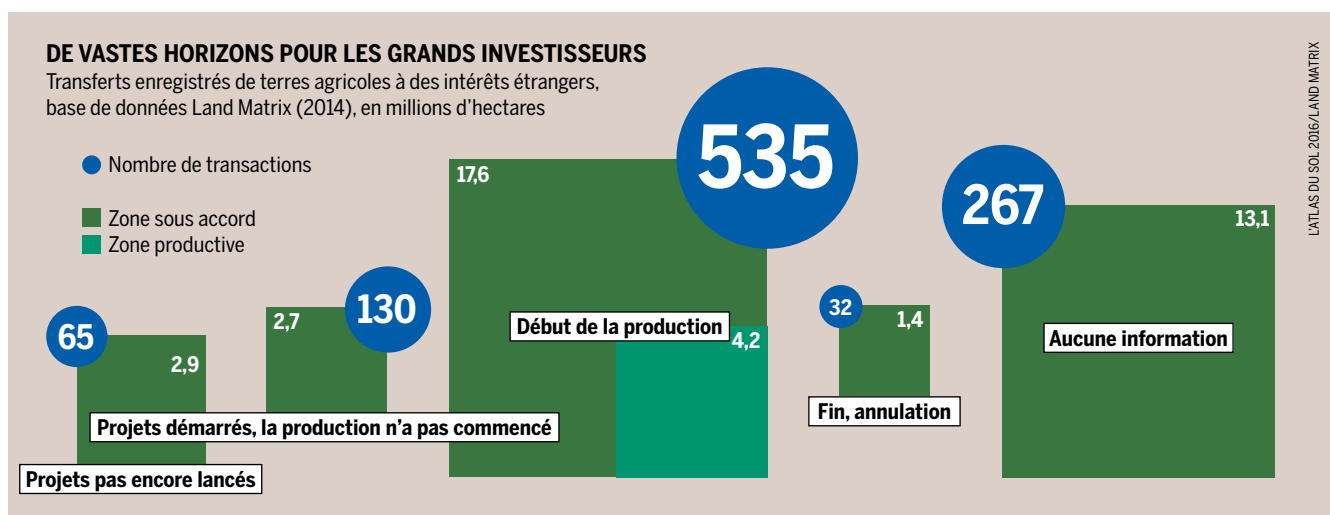
intérêts commerciaux. Les droits fonciers y sont souvent mal définis, et la propriété peut s'avérer plus souvent communale qu'individuelle. Les investisseurs et le gouvernement peuvent ainsi décider que des terres sont en friche alors que, dans la plupart des cas, des personnes y vivent, les cultivent, ou encore les utilisent pour faire paître leurs animaux.

Les transactions foncières ont tendance à être opaques. Les personnes concernées ont ainsi du mal à obtenir des informations et à exprimer leurs opinions. Même s'ils possèdent d'évidents droits de propriété, il manque souvent aux producteurs ruraux le pouvoir de les faire respecter. Les femmes sont dans une position particulièrement vulnérable. Elles n'ont pratiquement pas voix au chapitre au sein de leur communauté, et les officiels choisissent d'ignorer les tâches qu'elles réalisent, telles que la collecte de l'eau, l'approvisionnement en bois de chauffage, en aliments et plantes médicinales régionales.

En outre, la proportion de terres commercialisées demeure floue. Afin d'y pallier, le Land Matrix Global Observatory (Observatoire mondial de l'utilisation des terres) a tenté de faire la lumière sur cette question en observant depuis l'an 2000 les acquisitions de terres dans les pays à revenus faibles et intermédiaires. Sa base de données contient des informations sur un peu moins de 1 400 transactions impliquant des investisseurs étrangers. Parmi celles-ci, plus de 1000 offres couvrant 39 millions d'hectares ont été conclues – plus de la superficie totale de l'Allemagne. Par ailleurs, on estime à 200 les offres supplémentaires couvrant 16 millions d'hectares. D'autres organismes, comme GRAIN ou Oxfam, indiquent un volume de transactions supérieur.

Land Matrix dispose de données plus détaillées sur 877 des 1000 offres transnationales ayant abouti. Parmi celles-

*Un accord signé ne signifie pas que la production commence immédiatement. Cela peut durer des années avant qu'un pays ne reçoive les investissements promis*



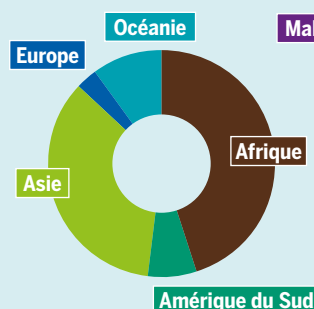
## QUI ACHÈTE ET OÙ ?

Transferts de terres dans les 22 pays Africains les plus ciblés en 2012, avec origine des investisseurs (territoires de plus de 100 000 hectares)

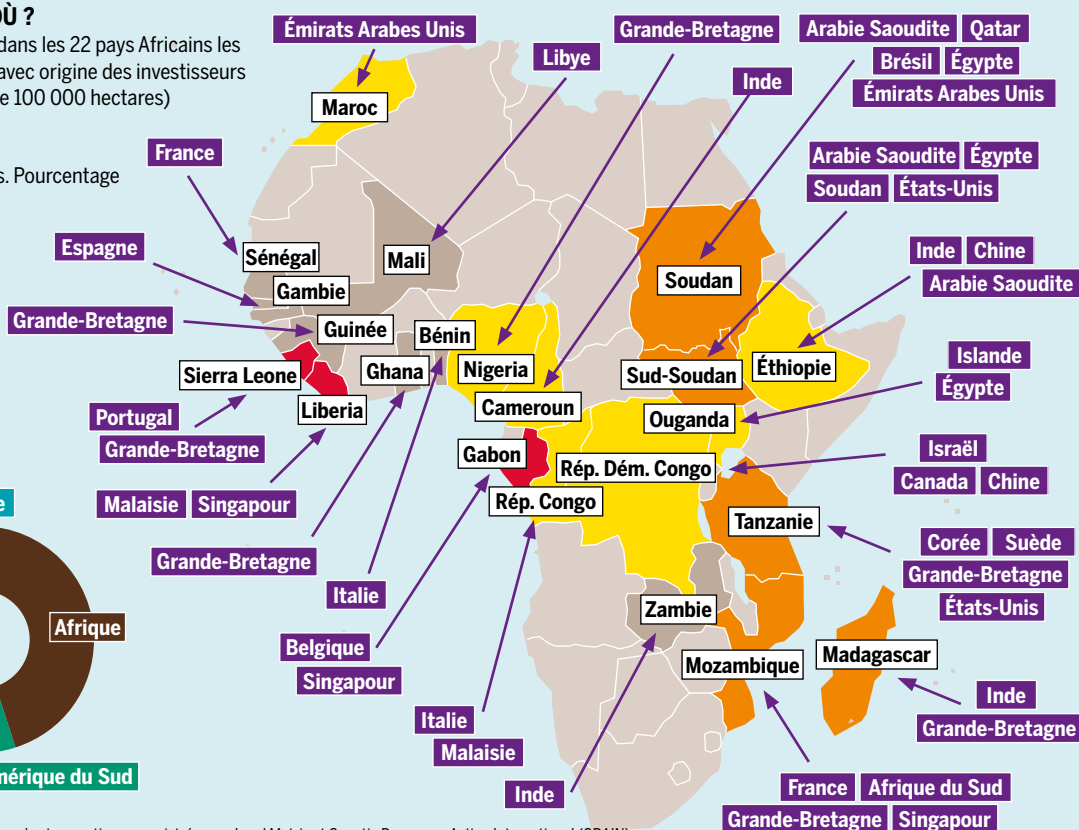
Territoires accaparés. Pourcentage des terres cultivées.

- Aucune précision
- 1-10
- 10-30
- Supérieur à 30

Terres accaparées, par continent



Ne sont consignées que les seules transactions enregistrées par Land Matrix et Genetic Resources Action International (GRAIN)



L'ATLAS DU SOL 2016 / RULLI ET AL.

ci, 570 (65 %) sont réellement actives, tandis que 144 autres en sont à leurs prémices. Cependant, la mise en œuvre active est plutôt lente : seuls 23 % des terres sous contrat sont actuellement utilisées à des fins de production.

Les terres acquises sont beaucoup plus vastes que les terres qui produisent. Plusieurs raisons peuvent expliquer cette situation :

- Les acquisitions de terres à grande échelle sont notoirement opaques. Les données sont difficiles à obtenir et à garder à jour.
- Mis à part les frais d'achat ou de location des terres, les investisseurs font face à des coûts importants lors de la mise en œuvre de projets agricoles, par exemple pour la préparation des terres et le développement des infrastructures. Les investissements ont souvent lieu dans des environnements à haut risque.
- De faibles taux d'exploitation peuvent également être le résultat de spéculations, plutôt que de l'intention de prudemment entamer une production. La plupart des projets ont cependant commencé. Ainsi, même si la spéculation foncière existe effectivement, elle ne semble pas jouer un rôle majeur.

Les données de Land Matrix montrent que la « ruée vers les terres » est bien réelle, avec une demande auprès des pays à revenus faibles et intermédiaires, où les populations et les besoins en nourriture augmentent rapidement, en particu-

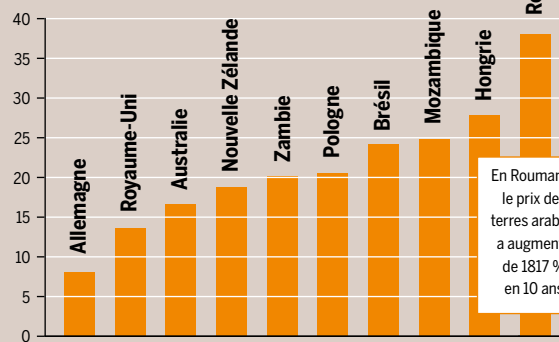
*La ruée vers les terres a entraîné la hausse des prix, en particulier dans les pays où elles étaient bon marché.*

*Un réseau d'une grande cupidité : de vastes zones sont en train de changer de propriétaires. Les plus grands investisseurs sont issus de pays développés et de pays producteurs de pétrole*

lier en Afrique. La flambée des prix alimentaires a été à l'origine de troubles sociaux dans plusieurs pays en 2008-2009. Des cas similaires pourraient survenir si les communautés sont abandonnées sur le bord de la route à cause d'une production intensive à grande échelle. Les sols fertiles sont une ressource limitée, et la concurrence qu'ils génèrent peut favoriser les troubles sociaux, en particulier dans les pays touchés par la faiblesse des réglementations et les déséquilibres du pouvoir. ●

## UN VRAI PHÉNOMÈNE

Augmentation annuelle (%) des prix en dollars par hectare, 2002-2012



En Roumanie, le prix des terres arables a augmenté de 1817 % en 10 ans

L'ATLAS DU SOL 2016 / SAVILLS